



第五章 投资性房地产

本章框架

1. 投资性房地产概述
2. 投资性房地产的确认和初始计量
3. 投资性房地产的后续计量
4. 投资性房地产的转换和处置

本章考情

本章内容在考试中一般以客观题形式进行考核，在计算分析题和综合题中也有可能出现。重点包括投资性房地产的范围、投资性房地产的后续支出、投资性房地产的后续计量、投资性房地产的处置等。

第一节 投资性房地产概述

一、投资性房地产的特征

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。

资产	持有动机
存货	出售
固定资产或无形资产	生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有
投资性房地产	赚取租金或资本增值

二、投资性房地产的范围

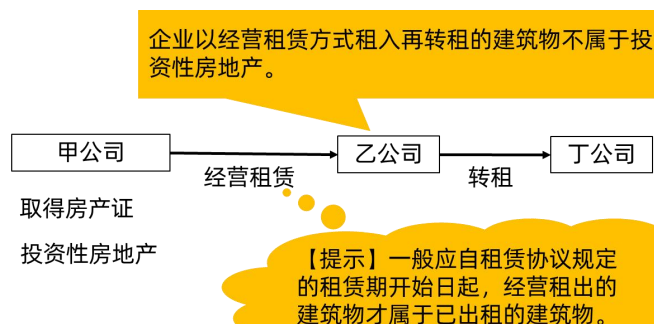
1. 已出租的土地使用权

是指企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。



2. 已出租的建筑物

是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物





老会计-用心传递温度

【思考题】企业出租给本企业职工居住的宿舍属于投资性房地产吗？

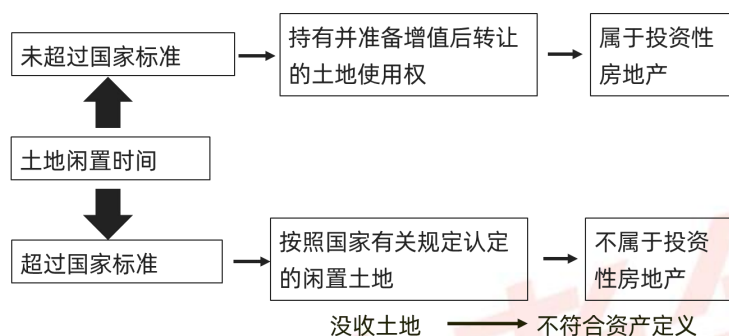
NO!

【提示】企业将建筑物出租且提供的相关辅助服务在整个协议中重大程度不同分别处理：

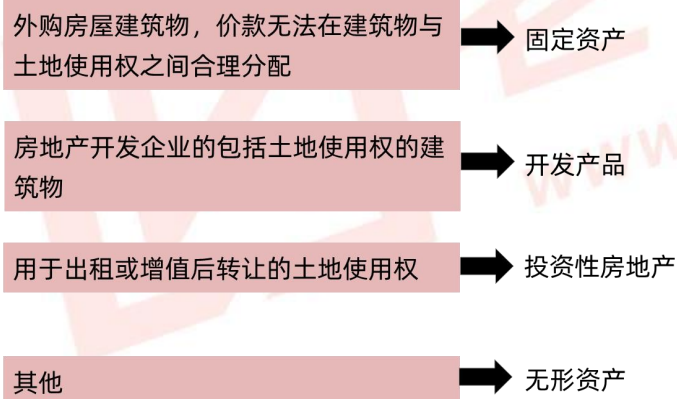
不重大的：例如，企业将其办公楼出租，同时向承租人提供维护、保安等日常辅助服务，企业应当将该建筑物确认为投资性房地产

重大的：例如，企业拥有并自行经营的旅店，出租客房的同时向客人提供客房服务，由于获取包括租金在内整个劳务收入才是企业的主要目的，应当将该建筑物视为一般经营场所，确认为固定资产而非投资性房地产

3. 持有并准备增值后转让的土地使用权

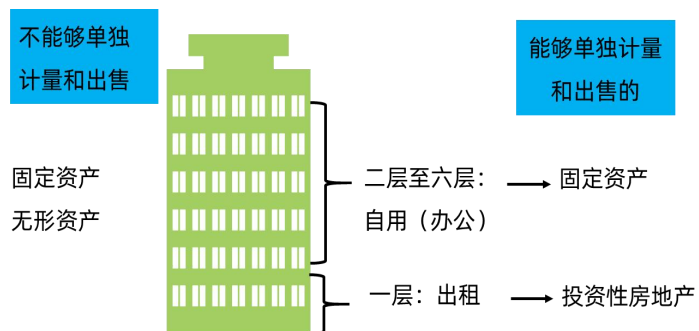


土地使用权就是“变色龙”



【注意】“双功能”的房地产

如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分自用（即用于生产商品、提供劳务或经营管理）。





老会计-用心传递温度

【例·多选题】下列各项中，应作为投资性房地产核算的有（ ）。

- A. 已出租的土地使用权
- B. 以经营租赁方式租入再转租的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

【答案】 AC

【解析】选项 B，以经营租赁方式租入，所有权不属于承租方，不是承租方资产；选项 D，出租给职工的自建宿舍楼，是间接为企业生产经营服务的，是作为自有固定资产核算，不属于投资性房地产。





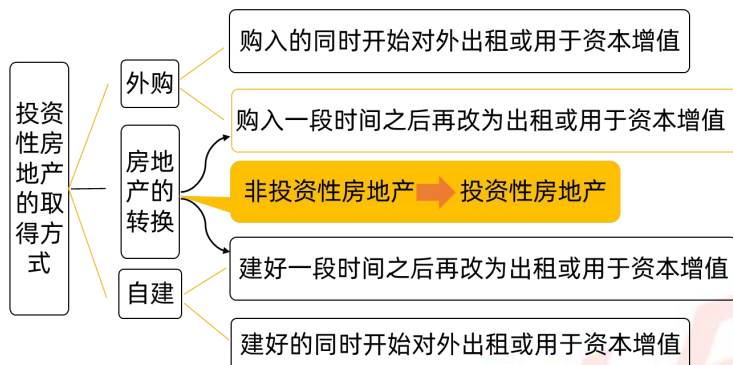
一、投资性房地产的确认和初始计量

(一) 投资性房地产的确认条件

投资性房地产只有在符合定义，并同时满足下列条件时，才能予以确认：

- (1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(二) 投资性房地产的初始计量



1. 外购投资性房地产

- (1) 购入的同时开始对外出租或用于资本增值

作为投资性房地产加以确认

采用成本模式进行后续计量	采用公允价值模式进行后续计量
购买价款+相关税费+可直接归属该资产的其他支出	
借：投资性房地产 应交税费—增（进） 贷：银行存款	借：投资性房地产—成本 应交税费—增（进） 贷：银行存款

- (2) 购入一段时间之后再改为出租或用于资本增值

应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产，自租赁期开始日或用于资本增值之日起，再从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

【参见】房地产转换

2. 自行建造投资性房地产

- (1) 建好的同时开始对外出租或用于资本增值

将其确认为投资性房地产。

采用成本模式进行后续计量	采用公允价值模式进行后续计量
土地开发费+建筑成本+应予以资本化的借款费用+支付的其他费用和分摊的间接费用	
借：投资性房地产 贷：在建工程、开发成本	借：投资性房地产—成本 贷：在建工程、开发成本



(2) 建好一段时间之后再改为出租或用于资本增值

应当先将自行建造的房地产确认为固定资产或存货,自租赁期开始日或用于资本增值之日开始,从固定资产或存货转换为投资性房地产。

【参见】房地产转换

这块土地如何处理?

【例 5-3】2021 年 2 月,甲公司从其他单位购入一块使用期限为 50 年的土地,并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。2021 年 11 月,甲公司预计厂房即将完工,与乙公司签订了经营租赁合同,将其中的一栋厂房租赁给乙公司使用。租赁合同约定,该厂房屋完工时开始起租。2021 年 12 月 5 日,两栋厂房同时完工。该块土地使用权的成本为 900 万元,至 2021 年 12 月 5 日,土地使用权已摊销 16.5 万元;两栋厂房的实际造价均为 1200 万元,能够单独出售。

为简化处理,假设两栋厂房分别占用这块土地的一半面积,并且以占用的土地面积作为土地使用权划分依据。假设甲公司采用成本模式进行后续计量。甲公司的账务处理如下:

借:无形资产 900
贷:银行存款等 900

【例 5-3】2021 年 2 月,甲公司从其他单位购入一块使用期限为 50 年的土地,并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。2021 年 11 月,甲公司预计厂房即将完工,与乙公司签订了经营租赁合同,将其中的一栋厂房租赁给乙公司使用。租赁合同约定,该厂房屋完工时开始起租。2021 年 12 月 5 日,两栋厂房同时完工。该块土地使用权的成本为 900 万元,至 2021 年 12 月 5 日,土地使用权已摊销 16.5 万元;两栋厂房的实际造价均为 1200 万元,能够单独出售。

为简化处理,假设两栋厂房分别占用这块土地的一半面积,并且以占用的土地面积作为土地使用权划分依据。假设甲公司采用成本模式进行后续计量。甲公司的账务处理如下:

厂房建好的同时开始对外出租

借:固定资产—厂房 1200
投资性房地产—厂房 1200
贷:在建工程—厂房 2400

【例 5-3】2021 年 2 月,甲公司从其他单位购入一块使用期限为 50 年的土地,并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。2021 年 11 月,甲公司预计厂房即将完工,与乙公司签订了经营租赁合同,将其中的一栋厂房租赁给乙公司使用。租赁合同约定,该厂房屋完工时开始起租。2021 年 12 月 5 日,两栋厂房同时完工。该块土地使用权的成本为 900 万元,至 2021 年 12 月 5 日,土地使用权已摊销 16.5 万元;两栋厂房的实际造价均为 1200 万元,能够单独出售。

为简化处理,假设两栋厂房分别占用这块土地的一半面积,并且以占用的土地面积作为土地使用权划分依据。假设甲公司采用成本模式进行后续计量。甲公司的账务处理如下:

土地购入一段时间之后再改为出租

借:投资性房地产—已出租土地使用权 450
累计摊销 8.25
贷:无形资产—土地使用权(900÷2) 450
投资性房地产累计摊销(16.5÷2) 8.25



老会计-用心传递温度

【例·判断题】企业将自行建造的房地产达到预定可使用状态时开始自用，之后改为对外出租，应当在该房地产达到预定可使用状态时确认为投资性房地产。（ ）

【答案】×

【解析】企业自行建造的房地产达到预定可使用状态后一段时间才对外出租或用于资本增值的，应先将自行建造的房地产确认为固定资产等，对外出租时，再转为投资性房地产。





第三节 投资性房地产的后续计量

投资性房地产的后续计量有成本和公允价值两种模式。

一、采用成本模式计量的投资性房地产

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

计量	科目设置
以历史成本计量	投资性房地产
计提折旧（摊销）	投资性房地产累计折旧/投资性房地产累计摊销
减值不得转回	投资性房地产减值准备

【提示】与固定资产、无形资产处理原则相同：

建筑物比照固定资产：固定资产是当月购入下月计提折旧

土地使用权比照无形资产：无形资产是当月购入当月计提摊销

【例 5-6】甲公司将一栋写字楼出租给乙公司使用，确认为投资性房地产，采用成本模式进行后续计量，假设这栋办公楼的成本为 7200 万元，按照年限平均法计提折旧，使用寿命为 20 年，预计净残值为 0。经营租赁合同约定，乙公司每月等额支付甲公司租金 40 万元。甲公司的账务处理如下：

（1）每月计提折旧

每月计提的折旧 = $(7200 \div 20) \div 12 = 30$ （万元）

借：其他业务成本—出租写字楼折旧 30
贷：投资性房地产累计折旧 30

（2）每月确认租金收入（不考虑增值税）

借：银行存款（或其他应收款） 40
贷：其他业务收入—出租写字楼租金收入 40

二、采用公允价值模式计量的投资性房地产

计量	科目设置
以公允价值计量	投资性房地产—成本
不折旧（不摊销）、不减值	—公允价值变动
	公允价值变动损益

【例 5-7】2021 年 9 月，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司新建造的一栋写字楼租赁给乙公司使用，租赁期为 10 年。2021 年 12 月 1 日，该写字楼开始起租，写字楼的工程造价为 8000 万元，公允价值也为相同金额。2021 年 12 月 31 日，该写字楼的公允价值为 8400 万元。

甲公司的账务处理如下：

（1）2021 年 12 月 1 日，甲公司出租写字楼

借：投资性房地产—写字楼—成本 8 000
贷：固定资产—写字楼 8 000

（2）2021 年 12 月 31 日，按照公允价值调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

借：投资性房地产—写字楼—公允价值变动 400
贷：公允价值变动损益—投资性房地产 400



老会计-用心传递温度

【提示】同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式

特殊情况：在极少数情况下，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，有证据表明，当企业首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，应当对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。



三、投资性房地产后续计量模式的变更

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更

市场条件成熟能满足采用公允价值模式条件时可单向变更	
✓ 成本模式→公允价值模式	公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益（盈余公积、未分配利润） 借：投资性房地产—成本 投资性房地产累计折旧 贷：投资性房地产 盈余公积 利润分配—未分配利润 借：利润分配—未分配利润 盈余公积 贷：递延所得税负债
✗ 公允价值模式→成本模式	

会计政策变更

【链接】所得税

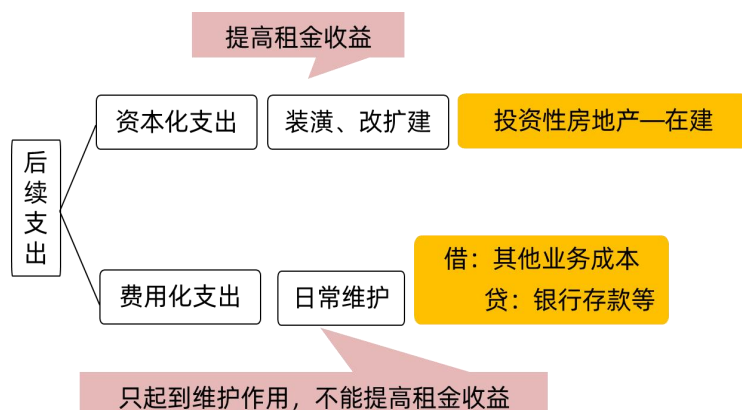
【例·多选题】投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式时，公允价值与账面价值之间的差额，对企业下列财务报表项目产生影响的有（ ）。

- A. 其他综合收益
- B. 资本公积
- C. 盈余公积
- D. 未分配利润

【答案】CD

【解析】投资性房地产由成本模式转为公允价值模式计量，属于会计政策变更，差额部分调整留存收益。

四、与投资性房地产有关的后续支出



成本模式进行后续计量	公允价值模式进行后续计量
(1) 转入改扩建工程 借：投资性房地产—在建 投资性房地产累计折旧 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产	(1) 转入改扩建工程 借：投资性房地产—在建 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动
(2) 发生改扩建或装修支出 借：投资性房地产—在建 贷：银行存款等	
(3) 改扩建或装修完工 借：投资性房地产 贷：投资性房地产—在建	(3) 改扩建或装修完工 借：投资性房地产—成本 贷：投资性房地产—在建

【例 5-4】2021 年 5 月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房屋原价为 5000 万元，已计提折旧 1000 万元。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021 年 5 月 31 日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021 年 12 月 31 日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出 500 万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。

假定甲公司采用成本模式计量。甲公司的账务处理如下：

- (1) 2021 年 5 月 31 日，投资性房地产转入改扩建工程
- | | |
|----------------|-------|
| 借：投资性房地产—厂房—在建 | 4 000 |
| 投资性房地产累计折旧 | 1 000 |
| 贷：投资性房地产—厂房 | 5 000 |
- (2) 发生改扩建支出
- | | |
|----------------|-----|
| 借：投资性房地产—厂房—在建 | 500 |
| 贷：银行存款 | 500 |
- (3) 2021 年 12 月 31 日，改扩建工程完工
- | | |
|----------------|-------|
| 借：投资性房地产—厂房 | 4 500 |
| 贷：投资性房地产—厂房—在建 | 4 500 |

【例 5-5】2021 年 5 月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房



老会计-用心传递温度

的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年5月31日，该厂房账面余额为2000万元，其中成本1600万元，累计公允价值变动400万元。

2021年11月30日该厂房改扩建工程完工，共发生支出300万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用公允价值模式计量。甲公司的账务处理如下：

（1）2021年5月31日，投资性房地产转入改扩建工程

借：投资性房地产—厂房—在建	2 000	
贷：投资性房地产—厂房—成本		1 600
—公允价值变动		400

（2）发生改扩建支出

借：投资性房地产—厂房—在建	300	
贷：银行存款		300

（3）2021年11月30日，改扩建工程完工

借：投资性房地产—厂房—成本	2 300	
贷：投资性房地产—厂房—在建		2 300

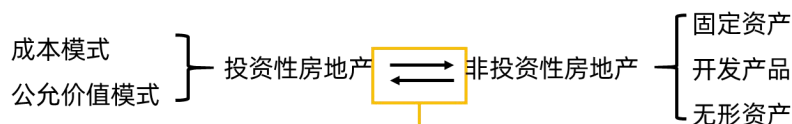


第四节 投资性房地产的转换和处置

一、房地产的转换

(一) 投资性房地产转换形式及转换日

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。



企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变

- 董事会就改变房地产用途形成正式书面决议
- 房地产因用途改变而发生实际状态上的改变

转换形式	转换日
将投资性房地产转为自用房地产	达到自用状态，即企业开始自用的日期
作为存货的房地产改为出租	房地产的租赁期开始日
自用建筑物停止自用，改为出租	租赁期开始日
自用土地使用权停止自用，改用于赚取租金或资本增值	停止自用后，确定用于赚取租金或资本增值的日期
将投资性房地产转为存货	租赁期满，企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期

(二) 房地产转换的会计处理

1. 成本模式下的转换

投资性房地产（成本模式） ↔ 非投资性房地产（固定/无形）



借：投资性房地产【原值】

 累计折旧（摊销）

 固定（无形）资产减值准备

贷：固定资产（无形资产）【原值】

 投资性房地产累计折旧（摊销）

 投资性房地产减值准备

借：固定资产（无形资产）【原值】

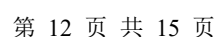
 投资性房地产累计折旧（摊销）

 投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产【原值】

 累计折旧（摊销）

 固定（无形）资产减值准备





转换日

2021年5月1日，该写字楼的账面余额为50000万元，未计提存货跌价准备，转换后采用成本模式进行后续计量。甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—写字楼 50 000
贷：开发产品 50 000

2. 公允价值模式下的转换

投资性房地产（公允价值模式） $\longleftrightarrow$ 非投资性房地产（固定/无形）

借：投资性房地产—成本【公允价值】	借：固定资产（无形资产）【公允价值】
累计折旧（累计摊销）	公允价值变动损益【借差】
固定（无形）资产减值准备	贷：投资性房地产—成本
公允价值变动损益【借差】	—公允价值变动
贷：固定资产（无形资产）【原值】	公允价值变动损益【贷差】
其他综合收益【贷差】	

【记忆口诀】公允价值模式下的转换：

公允价值与账面价值借方差额计入公允价值变动损益；

贷方差额	—	投资性房地产转非投资性房地产：计入公允价值变动
分情况		损益
		非投资性房地产转投资性房地产：计入其他综合收益

【例 5-11】2021年11月1日，租赁期满，甲公司将出租的写字楼收回，公司董事会就将该写字楼作为办公楼用于本公司的行政管理形成了书面决议。2021年11月1日，该写字楼正式开始自用，相应由投资性房地产转换为自用房地产，当日的公允价值为7200万元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为7000万元，其中，成本为6700万元，公允价值变动为增值300万元。

甲公司的账务处理如下：

借：固定资产—写字楼 7 200
贷：投资性房地产—写字楼—成本 6 700
 —公允价值变动 300
 公允价值变动损益—投资性房地产 200

【例 5-12】2021年8月，甲公司准备搬至新办公楼，遂准备将旧办公楼出租，以赚取租金收入，公司董事会已经批准形成书面决议。2021年12月底，甲公司完成了搬迁工作，原办公楼停止自用。2022年1月1日，甲公司与乙公司签订了租赁协议，将其原办公楼租赁给

乙公司使用，约定租赁期开始日为2022年1月1日，该办公楼的公允价值为38000万元，其原价为55000万元，已提折旧15000万元。

甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—办公楼—成本 38 000



老会计-用心传递温度

公允价值变动损益—投资性房地产	2 000	
累计折旧	15 000	
贷：固定资产—办公楼		55 000

【例 5-13】2021 年 4 月 15 日，甲房地产开发公司董事会形成书面决议，将其开发的一栋准备出售的写字楼用于出租。甲公司遂与乙公司签订了租赁协议，租赁期开始日为 2021 年 5 月 1 日，转换日租赁期为 5 年。2021 年 5 月 1 日，该写字楼的账面余额为 40000 万元，公允价值为 43000 万元。

假设甲公司对出租的写字楼采用公允价值模式计量，甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—写字楼—成本	43 000	
贷：开发产品		40 000
其他综合收益—公允价值变动—投资性房地产		3 000

【例·单选题】企业将自用房地产转为以公允价值模式计量的投资性房地产。下列关于转换日该房地产公允价值小于账面价值的差额的会计处理表述中，正确的是（ ）。

- A. 计入递延收益
- B. 计入当期损益
- C. 计入其他综合收益
- D. 计入资本公积

【答案】B

【解析】企业将自用房地产转为公允价值模式计量的投资性房地产，当日公允价值小于账面价值的差额，应该计入公允价值变动损益。

二、投资性房地产的处置

企业可以通过对外出售或转让的方式处置投资性房地产，因非货币性资产交换等而减少投资性房地产也属于投资性房地产的处置。

成本模式计量	公允价值模式计量
借：银行存款等 贷：其他业务收入 应交税费—应交增值税（销项税额）	
借：其他业务成本 投资性房地产累计折旧（投资性房地产累计摊销） 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产	借：其他业务成本 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动（或借记） 借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本 借：其他综合收益 贷：其他业务成本 或作相反分录

【例·多选题】下列关于企业投资性房地产会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 自行建造的投资性房地产，按达到预定可使用状态前所发生的必要支出进行初始计量



老会计-用心传递温度

- B. 以成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提的减值准备以后会计期间可以转回
- C. 投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式时，其公允价值与账面价值的差额应计入当期损益
- D. 满足投资性房地产确认条件的后续支出，应予以资本化

【答案】AD

【解析】选项 B，以成本模式计量的投资性房地产，计提的减值准备以后不能转回；选项 C，投资性房地产后续计量模式的变更，作为会计政策变更处理，按计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。



请关注公众号、听更多免费直播